

## **KFH2305 Estate ApS**

**Hagensvej 7  
9530 Støvring**

**CVR-nr. 42 58 65 87**

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. december 2023

---

Karsten F. Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	5
Balance pr. 30. juni 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for KFH2305 Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 5. december 2023

### **Direktion**

Karsten F. Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i KFH2305 Estate ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for KFH2305 Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 5. december 2023

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KFH2305 Estate ApS  
Hagensvej 7  
9530 Støvring

CVR-nr.: 42 58 65 87

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 9. august 2021

Hjemsted: Rebild

### Direktion

Karsten F. Hansen, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 64.584, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 231.851.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>255.017</b>	<b>202</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-135.212</u>	<u>-5</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>119.805</b>	<b>197</b>
Finansielle omkostninger		<u>-37.027</u>	<u>-32</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.778</b>	<b>165</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-18.194</u>	<u>-38</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>64.584</u></b>	<b><u>127</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>64.584</u>	<u>127</u>
		<b><u>64.584</u></b>	<b><u>127</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>1.152.150</u>	<u>1.152</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.152.150</b></u>	<u><b>1.152</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.152.150</b></u>	<u><b>1.152</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>29</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>29</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>23.372</b></u>	<u><b>150</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>23.372</b></u>	<u><b>179</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.175.522</b></u></u>	<u><u><b>1.331</b></u></u>



## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		191.851	127
<b>Egenkapital</b>		<b>231.851</b>	<b>167</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag		55.704	38
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>55.704</b>	<b>38</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		821.014	1.045
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		764	1
Anden gæld		66.189	80
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>887.967</b>	<b>1.126</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>943.671</b>	<b>1.164</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.175.522</b>	<b>1.331</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	127.267	167.267
Årets resultat	0	64.584	64.584
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>191.851</u></b>	<b><u>231.851</u></b>

## Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	130.000	0
Andre personaleomkostninger	<u>5.212</u>	<u>5</u>
	<b><u>135.212</u></b>	<b><u>5</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.152.150</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.152.150</u>	<u>1.152.150</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>18.194</u>	<u>38</u>
	<b><u>18.194</u></b>	<b><u>38</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. juli 2022	<u>1.152.150</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>1.152.150</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u><u>1.152.150</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
<b>Skyldigt sambeskatningsbidrag</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>55.704</u>	<u>38</u>
Langfristet del	<u>55.704</u>	<u>38</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>55.704</u></u></b>	<b><u><u>38</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ISOFlex Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for KFH2305 Estate ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi